

關連交易

概覽

我們已與關連人士訂立多份協議，詳情載於下文。於[編纂]後，本節披露的交易將構成上市規則第十四A章下的持續關連交易。

(A) 獲豁免持續關連交易

1. 商標許可協議

於[●]，本公司與新力科技訂立一份商標許可協議（「商標許可協議」），據此，新力科技同意不可撤回及無條件授予本公司及本集團其他成員公司許可，使該等公司可自商標許可協議日期起免特許權使用費永久使用於中國註冊的幾項商標（「新力商標」）。根據商標許可協議，新力科技已同意於商標許可協議年期內維持新力商標的註冊登記。新力商標的詳情載於本文件「附錄五－法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－2.本集團知識產權」一節。

此外，新力科技已向我們承諾，其應當並應促使其附屬公司以免收特許權使用費的方式許可我們將其本身及其附屬公司在任何地區將註冊的所有商標在日後註冊後用於所需的業務。新力科技將或將促使註冊商標的相關合法擁有人與我們按與商標許可協議相同的條款訂立許可協議。

董事認為，訂立為期超過三年的商標許可協議能確保我們營運的穩定性，對股東的整體利益有利。聯席保薦人認為，該類協議採用該久期屬一般商業慣例。

新力科技由我們的控股股東之一張先生及張先生的配偶吳承萍女士分別擁有99%及1%，故新力科技就上市規則而言為本公司的關連人士，因此，[編纂]後商標許可協議下的交易將構成上市規則第十四A章下本公司的持續關連交易。

由於使用許可商標的權利乃根據商標許可協議免特許權使用費授出，故商標許可協議項下的交易將構成本公司符合最低豁免水平的持續關連交易，將獲豁免遵守上市規則第十四A章下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

關連交易

2. 租賃物業

於〔●〕，本公司與新力科技訂立物業租賃框架協議（「物業租賃框架協議」），據此我們同意向新力科技及其附屬公司出租若干物業以供商業用途。物業租賃框架協議的期限為自〔編纂〕起直至2021年12月31日。

由於物業租賃框架協議為框架協議，雙方的相關附屬公司或聯營公司將訂立單獨的租賃協議，當中將載列基於物業租賃框架協議所定原則的具體條款及條件。

截至2016年、2017年及2018年12月31日，我們分別向新力科技的附屬公司出租四處、七處及七處物業以供商業用途，截至2018年12月31日的總建築面積約為1,560平方米。截至2018年12月31日止三個年度各年，該等物業均由我們以免租方式出租予新力科技的該附屬公司。

〔編纂〕後，上述物業將繼續出租予新力科技的附屬公司。我們的董事估計，截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度根據物業租賃框架協議應付予本集團的租金總額不會超過人民幣1.5百萬元、人民幣2.2百萬元及人民幣2.9百萬元。根據物業租賃框架協議將支付的總租金將參考包括(i)類似地點物業的現行市場租金；(ii)於本公司與新力科技將訂立的物業租賃協議內預期穩定增加的新物業在內的因素經公平磋商釐定，且不會較提供予獨立第三方的條款更優惠。

新力科技就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，物業租賃框架協議項下的交易於〔編纂〕後將構成上市規則第十四A章下本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下物業租賃框架協議有關年度上限的各適用百分比率預期低於0.1%，故該等交易將構成本公司符合最低豁免水平的持續關連交易，將獲豁免遵守上市規則第十四A章下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

關連交易

3. 張先生及其緊密聯繫人為本集團利益提供的擔保

張先生及其若干緊密聯繫人就本集團訂立的若干融資安排為本集團利益提供擔保。有關進一步詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係－獨立於我們的控股股東－財務獨立性」一節。

張先生為我們的執行董事兼控股股東之一，故就上市規則而言，張先生及其聯繫人為本公司的關連人士。因此，張先生及其若干緊密聯繫人提供的擔保於[編纂]後將構成上市規則第十四A章下本公司的持續關連交易。

由於董事認為張先生及其若干緊密聯繫人提供的擔保乃按一般或更有利於本集團的商業條款訂立，且有關擔保並非以本集團資產作押抵，故有關擔保獲豁免遵守上市規則第14A.90條的獨立股東批准規定。

(B) 須遵守申報、年度審核、公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 商業管理服務

於[●]，本公司與江西新力商業管理有限公司（「江西新力商業管理」）訂立商業管理服務框架協議（「商業管理服務框架協議」），據此我們同意聘請江西新力商業管理為我們所擁有的商業物業提供商業管理服務，包括但不限於零售調查及定位、投資推廣、營運團隊管理及品牌維護（「商業管理服務」）。商業管理服務框架協議的期限為自[編纂]起直至2021年12月31日。

我們於2017年末南昌愉景灣都薈四期在江西省南昌市推出時開始委聘江西新力商業管理提供商業管理服務。截至2017年及2018年12月31日止年度，本集團就商業管理服務應付的總服務費分別約為人民幣1.8百萬元及人民幣1.1百萬元。就商業管理服務將予繳付的服務費乃經考慮江西新力商業將管理的商業物業的規模及位置並參考類似服務的當前市場價格後經公平協商後釐定，且應不遜於獨立第三方向我們提供的報價。

關連交易

我們的董事估計截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的商業管理服務框架協議的最高服務費將分別不超過人民幣6.7百萬元、人民幣9.9百萬元及人民幣13.6百萬元。有關估計乃基於(i)江西新力商業管理管理的現有物業項目數目；(ii)截至2017年及2018年12月31日止年度的過往交易額；及(iii)我們截至2021年12月31日止三個年度將聘請江西新力商業管理為其提供商業管理服務的預期新商業物業數目。

截至2021年12月31日止三個年度，我們將向江西新力商業管理支付的服務費增加主要是由於：

- 商業物業項目的目前運營計劃以及新增一個商業物業項目，我們將於2019年開始委聘江西新力商業管理為該項目提供商業管理服務；及
- 截至2021年止三個年度可供租賃的相關商業物業的租金及商業物業面積預計穩定增加。

商業管理服務框架協議為框架協議，訂明進行其所述關連交易的機制。預計本集團與江西新力商業管理將不時於有需要時簽訂個別服務合約。每份個別服務合約將載列江西新力商業管理將向本集團提供的服務範圍、本集團將支付的服務費及可能與該等聘請有關的任何詳細規定。個別服務合約可能僅須載列於各重大方面符合商業管理服務框架協議所載列的具約束力的原則、指引、條款及條件的條文。

江西新力商業管理由新力科技全資擁有。因此，江西新力商業管理根據上市規則為本公司的關連人士。因此，商業管理服務框架協議項下的交易於[編纂]後根據上市規則第十四A章將構成本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下商業管理服務協議有關年度上限的各適用百分比率按年度基準計算預期高於0.1%但低於5%，故該等交易將構成本公司的持續關連交易，獲豁免遵守上市規則第十四A章下的獨立股東批准規定，但須遵守申報、年度審核及公告規定。

關連交易

2. 物業管理相關服務

於〔●〕，本公司與新力物業集團有限公司（「新力物業」）訂立物業管理相關服務框架協議（「物業管理相關服務框架協議」），據此，我們同意聘請新力物業提供物業管理及相關服務，包括但不限於(i)交付前服務，包括(a)房屋檢查及清潔，及(b)展示單位及現場銷售辦公室管理服務；(ii)我們所擁有物業的物業管理服務；及(iii)我們物業開發項目的初步規劃及設計諮詢服務（「物業管理相關服務」）。物業管理相關服務框架協議的期限為自〔編纂〕起直至2021年12月31日。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，本集團就為我們物業項目提供的物業管理相關服務應付的總服務費分別約為人民幣17.9百萬元、人民幣30.0百萬元及人民幣122.7百萬元。截至2018年12月31日止年度與截至2017年12月31日止年度相比，我們向新力物業支付的服務費大幅增加，主要由於可供出售的未售出物業單位數量及可供交付的已售物業單位數量增加所致。就物業管理相關服務將予繳付的服務費乃經參考需要該等物業管理相關服務的物業發展項目的總建築面積、預計運營成本（包括勞工成本、材料成本及行政成本）及相關政府部門設定的指導價（如有）或類似服務及同類項目的現行市價後經公平協商後釐定，且不遜於獨立第三方向我們提供的報價。

我們的董事估計截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的物業管理相關服務框架協議的最高交易額將分別不超過人民幣242.1百萬元、人民幣311.0百萬元及人民幣392.8百萬元。有關估計乃基於(i)我們聘請新力物業提供物業管理相關服務的現有物業項目數量；(ii)截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的過往交易額；(iii)我們於相關年度預期出售及交付的物業的估計建築面積，乃經參考我們的開發計劃及將向新力物業購買物業管理相關服務的估計部分預測得出；及(iv)物業單位潛在未售出部分的估計建築面積，乃經參考截至2021年12月31日止三個年度我們將聘請新力物業提供物業管理相關服務的管理中未售出物業單位的總建築面積估計得出。

關連交易

截至2021年12月31日止三個年度，我們將向新力物業支付的服務費增加主要是由於：

- 2019年與2018年相比，可供交付的估計建築面積增加約125%，2020年與2019年相比，增加約75%，而2021年與2020年相比，增加約60%。
- 截至2021年12月31日止三個年度各年本集團將予交付的物業項目數量及本集團將予交付的項目數量增加；及
- 新力物業向本公司提供物業管理相關服務的勞工成本預期增加。

物業管理相關服務框架協議為框架協議，訂明進行其所述關連交易的機制。預計本集團與新力物業將不時於有需要時簽訂個別服務合約。每份個別服務合約將載列新力物業將向本集團提供的物業管理相關服務、本集團將支付的服務費及可能與該等聘請有關的任何詳細規定。個別服務合約可能僅載列於各重大方面符合物業管理相關服務框架協議所載列的具約束力的原則、指引、條款及條件的條文。

新力物業由新力科技全資擁有，故就上市規則而言為本公司的關連人士因此，物業管理相關服務框架協議的交易於[編纂]後將構成上市規則第十四A章下本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下物業管理相關服務框架協議有關年度上限的各適用百分比率按年度基準計算預期高於0.1%但低於5%，故該等交易將構成本公司的持續關連交易，將獲豁免遵守上市規則第十四A章下的獨立股東批准規定，但須遵守申報、年度審核及公告規定。

關連交易

(C) 須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 江西省第五建設提供的建築服務

於〔●〕，本公司與江西省第五建設集團有限公司（「江西省第五建設」）訂立建築服務框架協議（「江西省第五建設建築服務框架協議」），據此，本集團成員公司同意聘請江西省第五建設為我們的物業開發項目提供建築及相關服務，包括但不限於工程、建築及安裝及工程承包服務（「江西省第五建設建築服務」）。江西省第五建設建築服務框架協議的期限為自〔編纂〕起直至2021年12月31日。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，本集團就江西省第五建設提供的江西省第五建設建築服務應付的總服務費分別約為人民幣382.5百萬元、人民幣410.5百萬元及人民幣800.1百萬元。就江西省第五建設提供的江西省第五建設建築服務將予繳付的服務費乃經考慮項目各方面如項目規模、建設期、材料及勞工成本、技術難度及風險因素並參考公開市場類似服務的現行市價後經公平協商後釐定，且應較獨立第三方提供予我們的報價更優惠。

我們的董事估計截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的江西省第五建設建築服務框架協議的最高交易額將分別不超過人民幣11億元、人民幣14億元及人民幣14億元。有關估計乃基於(i)我們聘請江西省第五建設為其提供江西省第五建設建築服務的現有物業項目數量；(ii)截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的過往交易額；及(iii)我們截至2021年12月31日止三個年度將聘請江西省第五建設為其提供江西省第五建設建築服務的預期新商業物業。

截至2021年12月31日止三個年度，我們將向江西省第五建設支付的服務費增加主要是由於：

- 隨著我們物業開發項目逐漸增多，2018年我們對江西省第五建設提供的江西省第五建設建築服務的需求較2017年大幅增長，預計截至2021年12月31日止三個年度，我們對服務的需求將繼續大幅增長；

關連交易

- 截至2021年12月31日止三個年度物業項目增多令在建總建築面積及未來開發的規劃建築面積增加；及
- 就截至2021年12月31日止三個年度江西省第五建設向本集團提供江西省第五建設建築服務的工程範疇出現任何預期之外增加預留的緩衝空間。

江西省第五建設建築服務框架協議為框架協議，訂明進行其所述關連交易的機制。預計本集團與江西省第五建設將不時於有需要時簽訂個別服務合約。每份個別服務合約將載列江西省第五建設將向本集團提供的江西省第五建設建築服務、本集團將支付的服務費及可能與該等聘請有關的任何詳細規定。個別服務合約可能僅載列於各重大方面符合江西省第五建設建築服務框架協議所載列的具約束力的原則、指引、條款及條件的條文。

江西省第五建設由張先生的胞兄張國印先生與獨立第三方周華先生分別擁有約80.4%及19.6%。因此，江西省第五建設根據上市規則為本公司的關連人士，因此，江西省第五建設建築服務框架協議的交易於[編纂]後將構成上市規則第十四A章下本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下江西省第五建設建築服務框架協議有關年度上限的各適用百分比率按年度基準計算預期高於5%，故該等交易將構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第十四A章下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

2. 廣西路港提供的建築服務

於〔●〕，本公司與廣西路港建設集團有限公司（「廣西路港」）訂立建築服務框架協議（「廣西路港建築服務框架協議」），據此，本集團成員公司可聘請廣西路港為我們的物業開發項目提供建築及相關服務，包括惟不限於防火設施、水、電供應設施及其他技術支持服務的工程、建築、建築外包服務及安裝服務（「廣西路港建築服務」）。廣西路港建築服務框架協議的期限為自[編纂]起直至2021年12月31日。

關連交易

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，本集團就廣西路港提供的廣西路港建築服務應付的總服務費分別約為人民幣3.3百萬元、人民幣187.6百萬元及人民幣263.6百萬元。就廣西路港提供的廣西路港建築服務將予繳付的服務費乃經考項目的若干方面（例如項目規模、建設期間、材料及勞工成本、技術難度及風險因素），並參考公開市場類似服務的現行市價後經公平協商後釐定，且不遜於獨立第三方向我們提供的報價。

我們的董事估計截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度廣西路港建築服務框架協議的最高交易額將分別不超過人民幣10億元、人民幣16億元及人民幣18億元。有關估計乃基於(i)廣西路港將提供的工作及服務範圍預期擴大，此乃由於本集團的業務發展需求增加；(ii)我們聘請廣西路港為其提供廣西路港建築服務的現有物業項目數量；(iii)截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的過往交易額；及(iv)我們截至2021年12月31日止三個年度將聘請廣西路港為其提供廣西路港建築服務的預期新物業項目。

截至2021年12月31日止三個年度，我們將向廣西路港支付的服務費增加主要是由於：

- 隨著我們的物業發展項目數量逐漸增加，預計我們對廣西路港建築服務的需求於截至2021年12月31日止三個年度將持續大幅上升，與我們預計的業務規模增長一致；及
- 除廣西路港於往績記錄期向我們提供防火設施、水電供應設施的安裝服務及其他技術支援服務外，我們計劃委聘廣西路港為我們提供建築及相關服務。
- 就截至2021年12月31日止三個年度廣西路港向本集團提供廣西路港建築服務的金額出現任何預期之外增加預留的緩衝空間。

廣西路港建築服務框架協議為框架協議，訂明進行其所述關連交易的機制。預計本集團與廣西路港將不時於有需要時簽訂個別服務合約。每份個別服務合約將載列廣西路港將向本集團提供的廣西路港建築服務、本集團將支付的服務費及可能與該等聘

關連交易

請有關的任何詳細規定。個別服務合約可能僅載列於各重大方面符合廣西路港建築服務框架協議所載列的具約束力的原則、指引、條款及條件的條文。

廣西路港由張先生的胞兄／弟張國金先生與獨立第三方陳墨先生分別擁有約97.7%及2.4%。因此，廣西路港根據上市規則為本公司的關連人士，因此，廣西路港建築服務框架協議項下的交易於[編纂]後將構成上市規則第十四A章下本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下廣西路港建築服務框架協議有關年度上限的各適用百分比率按年度基準計算預期高於5%，故該等交易將構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第十四A章下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

(D) 豁免

本節「(B)須遵守申報、年度審核、公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」下所述的交易根據上市規則構成我們的持續關連交易，惟獲豁免遵守上市規則下的獨立股東批准規定但須遵守申報、年度審核、公告規定。

本節「(C)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」下所述的交易根據上市規則構成我們的持續關連交易，惟須遵守上市規則下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

就上文所述的不獲豁免持續關連交易，我們已根據上市規則第14A.105條向聯交所申請而聯交所已授予豁免嚴格遵守上市規則第十四A章的適用規定的豁免，前提條件是該等不獲豁免持續關連交易於各財政年度的總額不得超過上文所載的相關年度金額。倘協議下的條款有任何重大變動，或倘本集團與本公司關連人士將訂立任何其他協議或於有關豁免屆滿時，我們將遵守上市規則項下的適用規定並可能申請相關豁免（倘適用）。

關連交易

(E) 董事的意見

我們的董事（包括獨立非執行董事）認為，「一 (B) 須遵守申報、年度審核、公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「一 (C) 須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節所述的所有持續關連交易已及將按以下情況進行：(i) 在我們的日常及一般業務過程中；(ii) 按屬公平合理並符合本公司及股東整體利益的正常商業條款或更優條款；及(iii) 其年度上限屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。

除本節所披露者外，董事現時預期於緊隨[編纂]後，將不會存在構成上市規則項下本公司的持續關連交易的任何其他交易。

(F) 聯席保薦人的意見

聯席保薦人認為，「一 (B) 須遵守申報、年度審核、公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「一 (C) 須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節所述的所有持續關連交易已於我們的日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立、屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益，而本節所述交易的建議年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。